



**Comune di Palermo**  
**Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP.**  
**e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione**  
**Ufficio Edilizia Pubblica**

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

Palermo \_\_\_\_\_

N. \_\_\_\_\_

Responsabile del procedimento: arch. Paola Maida

[p.maida@comune.palermo.it](mailto:p.maida@comune.palermo.it) – tel 0917401842

Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale – Lotto PA 4.2.1.a – *Recupero di immobili da adibire a servizi di valenza sociale - Rifunionalizzazione del centro sociale in via Di Vittorio allo Sperone.*

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**  
(art. 15 del DPR 207/2010)

**Premesso che:**

- Il progetto ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4 è stato approvato con Del. G.M. 122 dell'08/06/2017 e prevede l'attuazione tramite due lotti: *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di alloggi (lotto1)* ed il *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale– (lotto 2).*
- Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo prevede l'intervento *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale* (rif. 99 0064 0).
- Il *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale–* è finanziato con fondi europei all'interno del PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO per l'importo di € 7.358.057,27.
- L'intervento *Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale* prevede il recupero di più edifici da destinare a finalità sociali e, tra questi, l'edificio di proprietà comunale destinato a centro sociale posto in via Di Vittorio nel quartiere Sperone.
- All'interno del PON Metro il finanziamento destinato al recupero del centro sociale allo Sperone (*PA 4.2.1.a – Recupero di immobili da adibire a servizi di valenza sociale - Rifunionalizzazione del centro sociale in via Di Vittorio allo Sperone*) è pari ad € 1.300.000,00.
- Il Comitato Tecnico di Gestione del PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO con atto prot. 27322 dell'11/01/2018 ha approvato l'intervento *PA 4.2.1.a*, che è stato ammesso a finanziamento dall'Organismo Intermedio PON Metro con atto prot. 138934 del 15/02/2018.
- Con D.D.87 del 07/06/2017 l'arch. Paola Maida è stato nominato Responsabile Unico del Procedimento. Con la medesima determina gli arcch. Tiziana Benfante, Donatella Geraci, Gabriella Minaudo sono state designate a svolgere attività di supporto al RUP.
- Con mail del 22/11/2017 il RUP ha chiesto al capo Area la verifica della possibilità di

Il Capo Area

Infrastrutture

Servizi Pubblici a Rete e di Pubblica Utilità

**Edilizia Pubblica**

Edilizia Scolastica

Condomo e Controllo del Territorio

Città Storica

Protezione Civile e Sicurezza

Sportello Unico Edilizia





# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP.  
e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione**  
Ufficio Edilizia Pubblica

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

- ricorrere a professionalità interne per lo svolgimento delle attività di progettazione, DL, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e svolgimento delle pratiche catastali.
- Con mail del 04/12/2017 è stato comunicato al RUP che non si è reso disponibile alcun tecnico interno all'Amministrazione comunale per lo svolgimento delle prestazioni tecniche necessarie all'attuazione dell'intervento *PA 4.2.1.a – Recupero di immobili da adibire a servizi di valenza sociale - Rifunzionalizzazione del centro sociale in via Di Vittorio allo Sperone*.
  - Il servizio di progettazione, DL, Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e svolgimento delle pratiche catastali, riferito all'intervento *PA 4.2.1.a – Recupero di immobili da adibire a servizi di valenza sociale - Rifunzionalizzazione del centro sociale in via Di Vittorio allo Sperone*, costituisce lotto prestazionale ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera qq) e dell'art. 51 del D.Lgs 50/2016, rispetto all'analogo servizio per l'intero intervento Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale.
  - E' necessario svolgere la progettazione della fattibilità tecnico economica, della fase definitiva ed esecutiva dell'intervento *PA 4.2.1.a – Recupero di immobile da adibire a servizi di valenza sociale*.

La sottoscritta arch. Paola Maida, RUP del procedimento del Contratto attuativo derivante dall'ACCORDO QUADRO PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO - ASSE 4: Infrastrutture per l'Inclusione Sociale per la realizzazione di edilizia sociale, procede alla stesura del Documento Preliminare alla Progettazione ai sensi dell'art. 15 del Regolamento approvato con il DPR 207/2010 per l'intervento *PA 4.2.1.a – Recupero di immobile da adibire a servizi di valenza sociale*.

\* \* \*

### Descrizione

Dati catastali: NCT Fg. 89 p.IIa 1336, NCEU Fg. 89 p.IIa 2994

Destinazione PRGC e regime vincolistico: L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche e l'area occupata dalla struttura ricade all'interno della zona con i vincoli elencati nella nota prot. 1372005 del 26/09/2017 dell'Area Pianificazione del Territorio del Comune di Palermo in allegato, ed in particolare:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DL 42/2004.

L'intervento prevede il recupero del centro sociale in via Di Vittorio, nel quartiere Sperone, costituito da un immobile a due elevazioni fuori terra con una superficie complessiva di mq 355,00 ed un piano cantinato con locale tecnico. L'area di pertinenza del centro sociale, di complessivi mq. 2.614,00, comprende una gradinata ad anfiteatro, realizzata in c.a., di circa mq 407,00 ed un giardino.

Viste le condizioni di abbandono in cui versa attualmente l'intero sito, ed i numerosi atti vandalici che hanno colpito anche parti strutturali, è indispensabile per la definizione dell'intervento, eseguire indagini strutturali, geognostiche e geofisiche per verificare lo stato di efficienza dell'edificio.



# Comune di Palermo

## Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP. e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione

### Ufficio Edilizia Pubblica

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

Il progetto del quale tratta il Documento Preliminare per la Progettazione dovrà prevedere il recupero del centro sociale, con quanto necessario per realizzare le eventuali opere di adeguamento sismico, subordinate all'esito delle indagini, gli interventi edili di definizione della distribuzione interna e di ristrutturazione ed adeguamento edile ed impiantistico. Dovranno essere previsti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, fognario, di condizionamento/riscaldamento anti-intrusione e di videosorveglianza.

Riveste una particolare importanza l'utilizzazione di tutte le misure tese a ridurre gli impatti ambientali dell'intervento, considerati in un'ottica di ciclo di vita, mediante, tra l'altro, l'ottemperanza ai Criteri Ambientali Minimi vigenti, in modo da raggiungere i livelli prestazionali richiesti ad un edificio sostenibile.

#### **Esigenze ed Obiettivi**

L'intervento è inserito nella programmazione del PON Metro 2014 – 2020 della Città di Palermo, ed ha come obiettivo ultimo il recupero dell'edificio destinato a centro sociale, oggi in stato di abbandono e privato di impianti e finiture. E' quindi rivolto a soggetti in situazioni di fragilità sociale al fine di favorirne l'integrazione, vista la carenza, rapportata alla richiesta sociale, di immobili con analoga destinazione in ambito comunale.

Si inserisce, tra l'altro, in un processo di riqualificazione complessiva del quartiere Sperone, interessato da un insieme di interventi previsti dal PRU Sperone.

L'obiettivo del risparmio energetico è un'altra finalità che l'intervento si prefigge, dal momento che si prevede l'adeguamento e/o innovazione degli impianti tecnologici in sintonia con la normativa tecnica vigente.

La ricaduta del progetto è pertanto l'occasione per una riqualificazione territoriale necessaria in una delle tante aree degradate nella periferia della città di Palermo.

Il target d'utenza è costituito da cittadini e stranieri in situazioni di fragilità sociale.

Il **risultato atteso** è l'adeguamento sismico, la ristrutturazione dell'edificio esistente, con particolare attenzione all'adeguamento e/o innovazione degli impianti tecnologici al fine di perseguire l'obiettivo del risparmio energetico, finalizzati alla realizzazione di un centro sociale nel quale siano individuati servizi e spazi destinati all'uso comune da parte dei cittadini.

La progettazione, a tutti i livelli, e l'esecuzione dei lavori dovranno essere improntati al fine di ottenere un intervento di elevata qualità e tecnicamente valido e funzionale, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

Tali obiettivi dovranno essere perseguiti mediante l'applicazione di strategie che siano coerenti con le seguenti tematiche:

- qualità architettonica della soluzione proposta, con particolare attenzione alle soluzioni architettoniche, a materiali, finiture, arredo urbano, illuminazione
- minimo impatto del cantiere sull'ambiente circostante. L'esecuzione dei lavori deve garantire il minimo impatto del cantiere sull'ambiente circostante, considerato il tessuto urbano ed il vincolo presente sull'area, con particolare riferimento all'accesso dei mezzi, all'uso di macchinari, al contenimento del rumore e delle polveri, garantendo la massima sicurezza.
- in merito agli impianti:
  - minimizzazione dei costi e dei tempi di manutenzione delle opere previste, che comportino una facilità di manutenzione e rimontaggio delle componenti, nonché l'utilizzo di materiali innovativi, riciclati, ecc.



# Comune di Palermo

## Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP. e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione

### Ufficio Edilizia Pubblica

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

- ottimizzazione gestionale, minimizzazione dei costi di esercizio e di manutenzione, flessibilità funzionale, livello di sicurezza di funzionamento.
- utilizzazione di tutte le misure tese a ridurre gli impatti ambientali dell'intervento, considerati in un'ottica di ciclo di vita, mediante, tra l'altro, l'ottemperanza ai Criteri Ambientali Minimi vigenti, in modo da raggiungere i livelli prestazionali richiesti ad un edificio sostenibile.

#### **Regole e Norme**

In relazione sia alle opere da eseguire, sia alla finalità da raggiungere con gli interventi, nella progettazione ed esecuzione dei lavori, devono essere osservate tutte le normative vigenti inerenti:

- alla sicurezza sui luoghi di lavoro, con particolare riferimento al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- agli impianti tecnologici, con particolare riferimento al D.M. n. 37/08 e s.m.i.;
- al risparmio energetico, con particolare riferimento alla Direttiva europea 2010/31/UE e al D.M. del 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativo allegato 1 e rispettive appendici A, B, C e D all'allegato 1 stesso"
- alle normative CEI – UNI - CNR;
- all'abbattimento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. n. 384/78 e s.m.i. e al D.M. n. 236/89 e s.m.i.;
- alla prevenzione incendi, con particolare riferimento al D.P.R. n. 151/2001 e s.m.i. e alle Norme Tecniche di Prevenzione Incendi approvate con D.M. del 03/08/2015;
- agli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti;
- alla protezione dell'ambiente ed in particolare al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- ai contratti pubblici ed in particolare al D.Lgs. n. 50/2016 come modificato dal D-Lgs 56/2017, ed al D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i. per le parti ancora vigenti;
- alle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. del 14/01/2008;
- ai requisiti acustici degli edifici ed in particolare al D.P.C.M. del 05/12/1997 e s.m.i.;
- ai Criteri Ambientali Minimi, di cui al DM 11/10/2017;

#### **Vincoli**

L'area è interessata dal vincolo paesaggistico dell'art. 142 del DL 42/2004.

#### **Funzioni:**

L'edificio, da destinare a centro sociale, deve garantire i servizi di valenza sociale necessari all'integrazione collettiva. Si deve prevedere la sistemazione degli spazi esterni.

#### **Materiali**

In ottemperanza alle prescrizioni dell'art. 24 della L.R. 12/2012 e dell'art. 31 del D.P.Reg. siciliana 13/2012, si prescrive di utilizzare una quota di materiali, non inferiore al 30% del fabbisogno, provenienti dal riciclo degli inerti, dotati di apposita certificazione che i prodotti e materiali soddisfino i requisiti richiesti dalle normative tecniche nazionali ed internazionali. Dovranno essere inoltre rispettati i Criteri Ambientali Minimi di cui al DM 11/10/2017; ed in particolare quelli riportati al punto 2.4.1..



# Comune di Palermo

## Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP. e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione

### Ufficio Edilizia Pubblica

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

#### Livelli progettazione

Il progetto dovrà essere svolto in due fasi:

- progetto di fattibilità tecnico economica insieme a progetto definitivo
- progetto esecutivo

#### Elaborati progettuali

Il progetto definitivo dovrà contenere tutti gli elementi previsti per il livello di progettazione di fattibilità tecnico economica, salvaguardando la qualità della progettazione. In particolare è necessaria la redazione di una relazione che individui tra più soluzioni analizzate, quella che presenta il migliore rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire.

Gli elaborati del **progetto definitivo** richiesti sono:

1. relazione generale contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto: superficie dell'area, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani e ogni altro utile elemento;
2. relazioni tecniche e relazioni specialistiche
  - 2.1 relazione sullo stato di consistenza dell'immobile
  - 2.2 relazione sulle indagini dei materiali e delle strutture
  - 2.3 relazione geologica
  - 2.4 relazione sulle strutture
  - 2.5 relazione sismica
  - 2.6 relazione geotecnica
  - 2.7 relazione sulle alternative progettuali
  - 2.8 relazione tecnica delle opere architettoniche
  - 2.9 relazione tecnica impianti
  - 2.10 relazione energetica
  - 2.11 relazione sulla gestione dei materiali
  - 2.12 relazione sulle interferenze (se esistenti)
  - 2.13 relazione relativa all'applicazione dei criteri ambientali minimi e del rispetto dell'offerta qualitativa presentata in sede di gara
3. censimento e progetto di risoluzione delle interferenze (se esistenti)
4. elaborati grafici
  - 4.1 stralcio dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata all'intervento;
  - 4.2 rilievi piano altimetrici in scala non inferiore a 1:500, con indicazione delle strade, della posizione, sagome e distacchi delle eventuali costruzioni confinanti e delle eventuali alberature esistenti con la specificazione delle varie essenze;
  - 4.3 planimetria in scala non inferiore a 1:500 con l'ubicazione delle indagini geologiche;
  - 4.4 planimetria in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione delle indagini e sezioni che riportino il modello geotecnico del sottosuolo;
  - 4.5 planimetria in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più sezioni atte ad illustrare tutti i profili significativi dell'intervento anche in relazione al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, prima e dopo la realizzazione, nella quale risultino precisati la superficie coperta di tutti i corpi di fabbrica. La planimetria



# Comune di Palermo

## Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP. e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione

### Ufficio Edilizia Pubblica

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

deve riportare la sistemazione degli spazi esterni indicando le recinzioni, le essenze arboree da porre a dimora e le eventuali superfici da destinare a parcheggio; è integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto: superficie dell'area, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani e ogni altro utile elemento;

- 4.6 piante dei vari livelli in scala non inferiore a 1:100, con indicazione delle destinazioni d'uso, delle quote planimetriche ed altimetriche e delle strutture portanti, con ;
- 4.7 sezioni trasversali e longitudinali in scala non inferiore a 1:100, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la realizzazione dell'intervento;
- 4.8 elaborati grafici in scala non inferiore ad 1:100 atti ad illustrare il progetto strutturale nei suoi aspetti fondamentali in particolare per quanto riguarda le fondazioni;
- 4.9 schemi funzionali e dimensionamento di massima dei singoli impianti, sia interni che esterni;
- 4.10 planimetrie e sezioni in scala non inferiore a 1:100, in cui sono riportati i tracciati principali delle reti impiantistiche esterne e la localizzazione delle centrali dei diversi apparati, con l'indicazione del rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, in modo da poterne determinare il relativo costo.

Gli elaborati grafici del progetto definitivo devono comprendere le opere ed i lavori necessari per il rispetto delle esigenze di cui all'articolo 15, commi 9 e 11 del DPR 207/2010.

Tutte le quote altimetriche riportate negli elaborati grafici, sia relative allo stato originario che a quello successivo alla realizzazione dell'intervento si devono riferire ad un caposaldo fisso.

5. calcoli delle strutture e degli impianti
6. disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici;
7. elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
8. computo metrico estimativo;
9. documento contenente le prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
10. quadro economico con l'indicazione dei costi della sicurezza desunti sulla base del documento di cui al punto precedente;

Gli elaborati del **progetto esecutivo** richiesti sono:

1. relazione generale;
2. relazioni specialistiche (almeno le stesse del progetto definitivo);
3. elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale, come prescritto all'art. 36 del Regolamento;
4. calcoli delle strutture e degli impianti;
5. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti redatto ai sensi dell'art. 38 del Regolamento;
6. piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e quadro di incidenza della manodopera;
7. cronoprogramma;
8. elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;



**Comune di Palermo**  
**Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP.**  
**e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione**  
**Ufficio Edilizia Pubblica**

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

9. computo metrico estimativo e quadro economico;
10. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;

Gli elaborati progettuali ai diversi livelli di progettazione devono inoltre avere i contenuti precisati all'art. 15 c.9 del DPR 207/2010 e dell'art.31 del D.P.Reg. Siciliana 13/2012.

Gli elaborati progettuali ai vari livelli devono essere conformi alle prescrizioni degli artt. da 16 a 44 del DPR 207/2010.

#### **Tempi di Progettazione**

I tempi per la redazione del **progetto definitivo, comprensivi del progetto di fattibilità tecnico economica**, sono **60 giorni**, naturali e consecutivi, **depurati del ribasso presentato in sede di offerta**, calcolati a partire dalla stipula del contratto.

I tempi per la redazione del progetto esecutivo e del P.S.C. (Piano di Sicurezza e di Coordinamento) sono complessivi **40 giorni** naturali e consecutivi, **depurati del ribasso presentato in sede di offerta**, calcolati a partire dalla data di approvazione del progetto definitivo.

#### **Limiti finanziari e fonti di finanziamento**

L'intervento è finanziato con fondi europei all'interno del PON METRO 2014-2020 CITTA' di PALERMO per l'importo di € 1.300.000,00. La spesa è articolata secondo lo schema di Quadro Economico di seguito riportato:

<b>QE PA 4.2.1.a - Recupero di immobili da adibire a servizi di valenza sociale - Centro sociale Sperone</b>			
<b>A Lavori</b>			<b>€ 840.000,00</b>
suddivisi in:			
A1	Somme a base d'asta date dalla somma di:		€ 763.636,36
	A1.1	Lavorazioni	€ 534.545,45
	A1.2	Manodopera	€ 229.090,91
A2	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)		€ 76.363,64
<b>B Somme a disposizione dell'Amministrazione, suddivise in:</b>			<b>€ 460.000,00</b>
B1	Imprevisti (10% di A)		€ 84.000,00
B2	Spese tecniche, suddivise in:		€ 169.720,65
	B2.1	<i>Spese per la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, DL e coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione, pratiche catastali</i>	€ 152.920,65
	B2.2	<i>Spese per verificatore</i>	€ 0,00
	B2.3	<i>Fondo art. 113 del D.Lgs 50/2016 (prestazioni tecniche)</i>	€ 13.440,00
	B2.4	<i>Fondo art. 113 del D.Lgs 50/2016 (forniture)</i>	€ 3.360,00
B3	Contributo autorità di vigilanza		€ 254,90
B4	Spese per acquisizione pareri		€ 357,00
B5	Oneri di accesso a discarica		€ 25.000,00
B6	Spese per pubblicità		€ 765,57
B7	Spese per commissioni di gara		€ 10.000,00
B8	Indagini centro sociale Sperone compresa IVA al 22%		€ 15.399,50
B9	Accertamenti di laboratorio		€ 2.000,00
B10	Allacciamenti a pubblici servizi		€ 5.000,00



**Comune di Palermo**  
**Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP.**  
**e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione**  
**Ufficio Edilizia Pubblica**

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

B11	Arredi		€ 6.827,04
B12	CNPAIA su B2.1		€ 6.116,83
B13	IVA al 22% su B2.1, B2.4, B6, B9, B10, B12		€ 37.435,87
B14	IVA al 10% su A+B1+B5		€ 97.122,65
<b>C</b>	<b>Totale</b>		<b>€ 1.300.000,00</b>

**Categorie SOA**

L'importo dei lavori previsto nel Quadro Economico è stato definito sulla base di interventi analoghi effettuati dagli uffici del Comune di Palermo; sempre sulla base dell'esperienza maturata si è ipotizzata una suddivisione categorie di lavorazioni sotto riportate.

Edifici civili - OG1 – classifica III: € 588.000,00

Impianti tecnologici – OG11 – classifica I: € 252.000,00

**Categorie DM 17/06/16 per la determinazione delle parcelle professionali**

Le categorie del DM 17/06/2016, e gli importi corrispondenti, a cui fare riferimento, sono:

[E.20] Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti	€ 431.340,00
[S.03] Strutture o parti di strutture in cemento armato di media complessità o ricadenti in zona sismica - Verifiche strutturali relative - Ponteggi, centinature e strutture provvisorie complesse.	€ 156.660,00
[IA.01] Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari, Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa, del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio.	€ 45.360,00
[IA.02] Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico	€ 105.840,00
[IA.03] Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - Singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice.	€ 100.800,00
	€ 840.000,00

**Tipologia contratto**

La tipologia di contratto individuata per l'esecuzione dell'opera è di esecuzione di LL.PP.

**Procedura appalto**

Per l'appalto si seguirà una procedura Accordo Quadro (art. 54 del DLGS 50/2016).

**Stipula contratto**

Il contratto verrà stipulato a misura.

Si allegano al presente documento:

- Cartografia
- Mappe e visure catastali





# Comune di Palermo

**Area Tecnica della Rigenerazione Urbana delle OO.PP.  
e dell'Attuazione delle Politiche di Coesione**  
Ufficio Edilizia Pubblica

Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - telefono 091 7401803 fax 091 7402608  
email: [ediliziapubblica@comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@comune.palermo.it) - P.e.c.: [ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it](mailto:ediliziapubblica@cert.comune.palermo.it)

---

- Rilievo fotografico
- Studio di fattibilità costituito da:
  - Relazione tecnica illustrativa con rilievo fotografico
  - Elaborati grafici

Il RUP  
arch. Paola Maida

## Cartografia



**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Palermo  1



PON Metro Palermo 2014-2020 Città di Palermo  
Asse 4: Infrastrutture per l'inclusione sociale

1 - Via Giuseppe Di Vittorio (Centro Sociale)

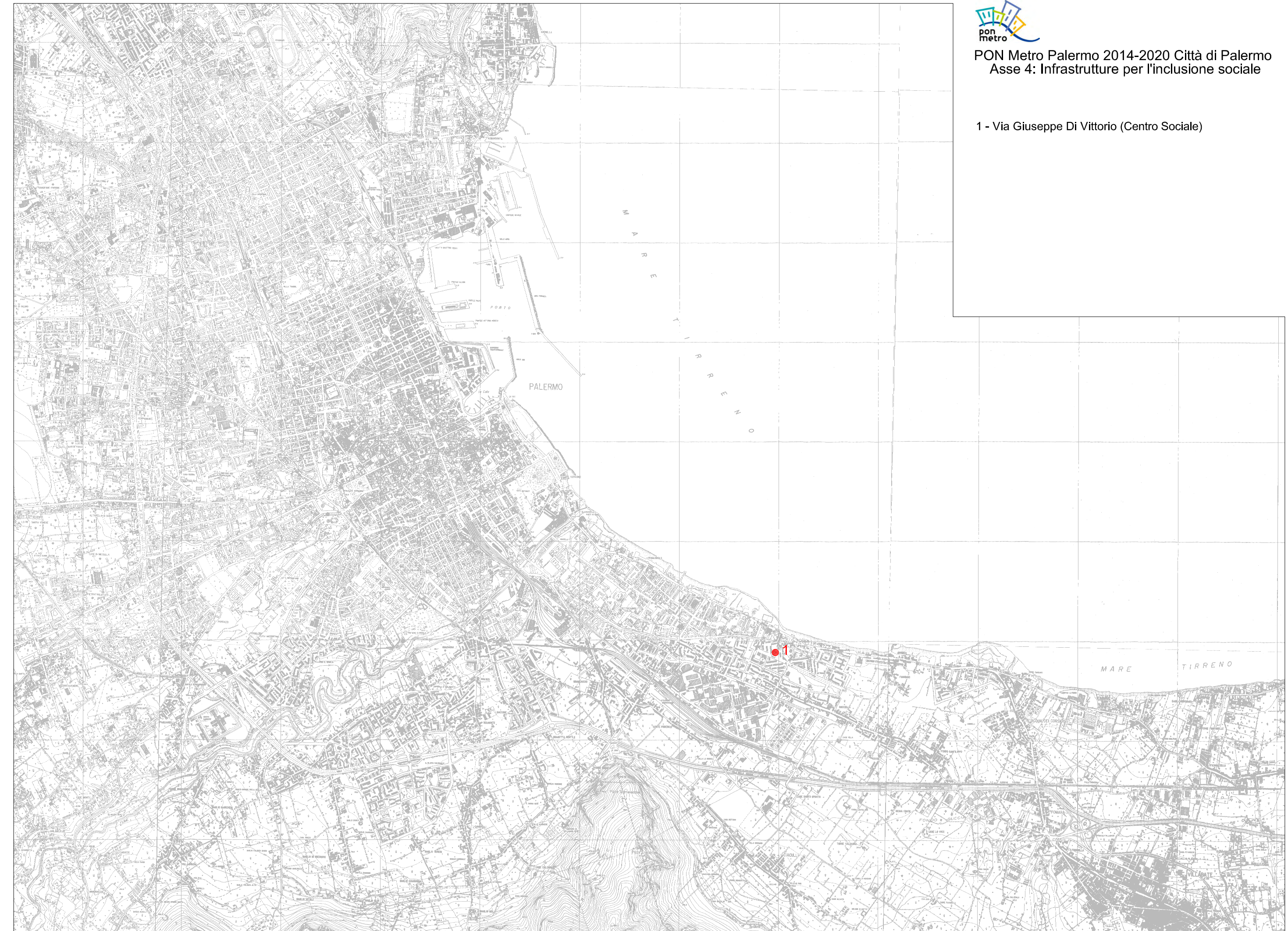
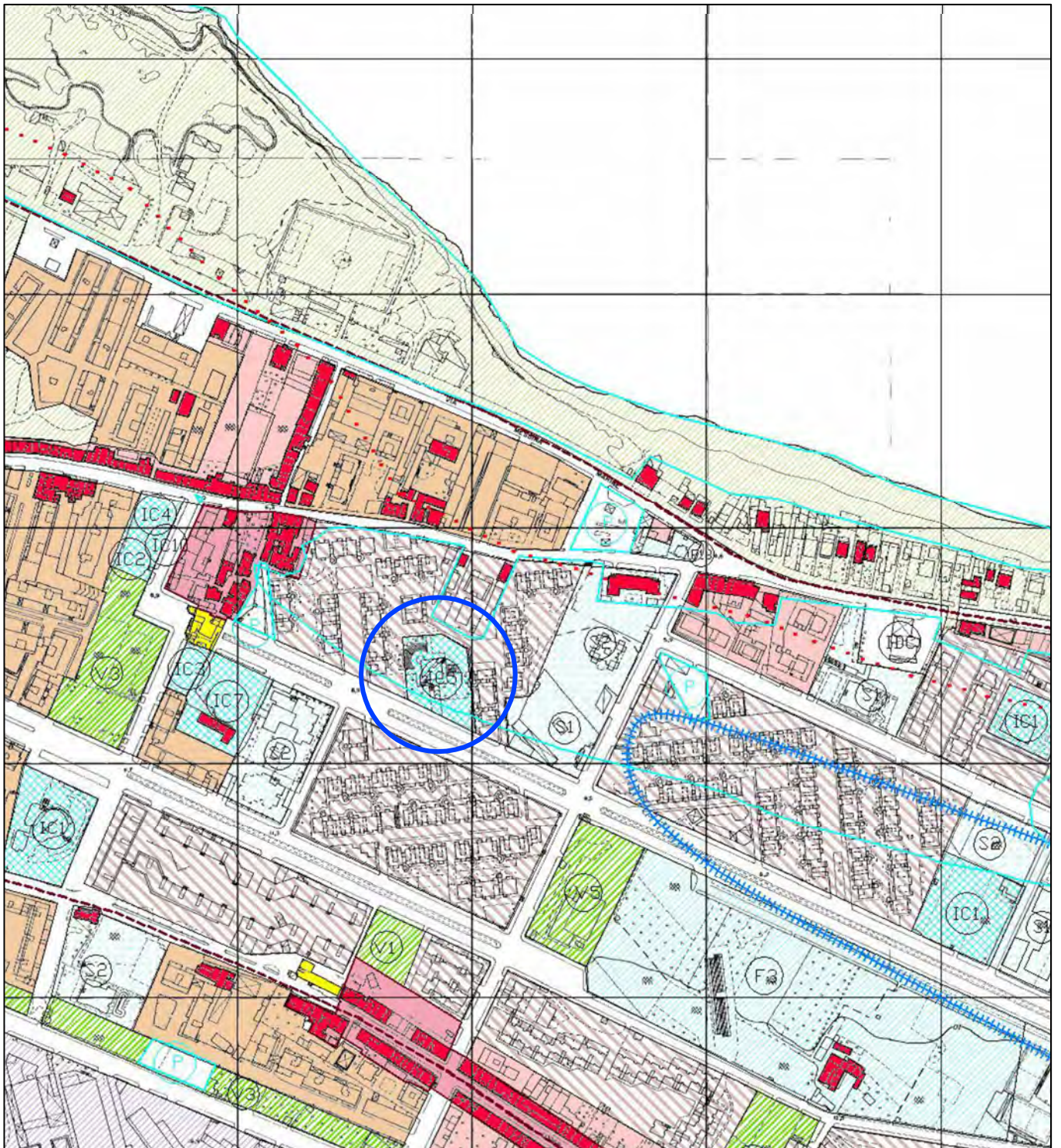






Foto aerea



Stralcio PRG  
Foglio n. 5014  
Scala 1:5000

# LEGENDA

## ZONIZZAZIONE

### Zone "A"

**A1** Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale.

**A2** Tessuti urbani storici

### Zone "B"

**B0a** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo

**B0b** Aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate

**B1** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare

**B2** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4mq/mq.

**B3** Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mq/mq.

**B4a** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate fino agli anni 50.

**B4b** Parte di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni 50.

**B5** Parti di territorio agricolo che hanno subito massiccia edificazione -

### Zone "C"

**Ca** Aree di nuova edificazione

**Cb** Aree di nuova edificazione che discendono dal declassamento delle B1

### Zone "D"

**D1** Aree di insediamenti produttivi esistenti

**D2** Nuove aree per insediamenti produttivi da assoggettare a P.I.P. o a P.E.

### Zone "E"

**E1** Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole

**E2** Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo.

### Zone "F"

Spazi ed Attrezzature Pubbliche di Interesse Generale

- F1** Istituti di istruzione secondaria superiore
- F2** Ospedali, luoghi di cura, presidi sanitari e medicine di base
- F3** Attrezzature sportive
- F4** Parchi urbani o territoriali
- F5** Mercati generali
- F6** Macelli
- F7** Servizi giudiziari e penitenziari
- F8** Cimiteri
- F9** Fiera espositiva
- F10** Caserme e aree militari
- F11** Università
- F12** Attrezzature museali, culturali ed espos.
- F13** Impianti tecnologici
- F14** Attrezzature assistenziali
- F15** Uffici e sedi direzionali sovracomunali
- F16** Aree ferroviarie o portuali
- F17** Aeroporto
- F18** Discariche R.S.U. e speciali
- F19** Luna park
- F20** Aree circensi
- F21** Autostazione
- F22** Deposito tramviario
- F23** Laboratorio di astrofisica spaziale
- F24** Istituto Universitario Zootechnico

Aree ed immobili soggetti a tutela ambientale

**Netto Storico**

**Verde Storico**

**FC** Fascia costiera

**Parchi Urbani**

**Istruzione**

**S1** Asilo Nido

**S2** Scuole dell'obbligo

**Attrezzature di Interesse comune**

- IC1** Chiese e Centri Religiosi
- IC2** Edifici per il tempo libero
- IC3** Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4** Centri culturali
- IC5** Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6** Consultori
- IC7** Uffici PP.TT., Carabinieri...
- IC8** Teatri
- IC9** Case di riposo
- IC10** Biblioteche
- IC11** Centri di formazione
- IC12** Mercatini nonali
- IC13** Attrezzatura per l'igiene ambientale
- IC14** Canile municipale

**Verde Pubblico**

- V1** Campi gioco bimbi
- V2** Campi sportivi
- V3** Spazi pubblici a verde
- V4** Aree attrezzate a parco
- V5** Impianti sportivi

**Parcheggi**

**P** Parcheggi

**P<sub>o</sub>** Parcheggi sotterranei  
**P<sub>m</sub>** Parcheggi multipiano

Viabilità di P.R.G.

**Metropolitana**

Pista ciclabile - ex tratto ferroviario Palermo Monreale  
Manufatti da demolire

**Centri di Municipalità**

**Centri Municipalità**

**Aree soggette a pianificazione particolareggiata**

**Prescrizioni esecutive - Piani particolareggiati Zone "A"**

**Prescrizioni esecutive Zone "D"**

**Ambiti in zone E1, E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata**

**Perimetro dell'area da sottoporre a pianificazione particolareggiata in località Mondello**

**Perimetro del Piano Regolatore del Porto**

**Piani di Lottizzazione approvati**

**Simboli funzionali**

**CM** Centro della Municipalità

**CD** Attività ricettive e complementari al turismo

**CN** Campo nomadi

**T** Attività ricettive e complementari al turismo

**IDC** Impianto Distributore Carburanti

Confine di Circostrizione

## REGIME VINCOLISTICO

**Riserva naturale orientata**

**Zona A - Riserva**

**Zona B - Preriserva**

**Zona B1 - Preriserva**

**Vincoli di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto**

**Aree boscate naturali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn.16/96 -13/99-06/01 e D.P.28/06/00;)**

**Aree boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 -13/99-06/01 e D.P.28/06/00;)**

**Fascia di rispetto delle aree boscate naturali (Studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)**

**Fascia di rispetto delle aree boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR.nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28/06/00)**

**Vincolo Idrogeologico R.D.L.n.3267 del 30/12/23**

**Vincolo di inedificabilità nella fascia dei 150m dalla battigia L.R.n. 15/81 art.2 comma 3**

**Vincolo paesaggistico - Decreto Legge n° 490/99 art. 146 - ex legge 431/85**

**Vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139 - ex legge 1497/39**

**Fascia di rispetto dal depuratore - L.R. 27 del 15/05/96 art 46**

**Fascia di rispetto cimiteriale - L. 983 del 17/10/57 art 1**

**Vincolo aeroportuale (legge n.58 del 04/02/53 art 714 e 715 bis)**

**Demanio universale di Monte Pellegrino Usi Civici (nota RAL n.1856 del 2/09/86)**



Aree archeologiche ed immobili di interesse storico - monumentale, vincolati ai sensi dell'ex Legge n. 1089/39



Aree di interesse archeologico, ex Legge n.1089/39, integrate con nota Soprintendenza BB CC AA n. 1732 del 9/04/02



Regie Trazzere di cui alla nota dell'Ufficio Speciale per le Trazzere prot. n. 1473 del 26/03/02



Siti di Importanza Comunitaria di cui alla nota dell'Assessorato Territorio Ambiente n. 75 del 16/05/02



Siti Fossiliferi e di interesse speleologico e/o paleontologico (L.R. n. 77/80) di cui alla nota della Soprintendenza BB CC AA AA n. 4346 del 22/05/02



Siti



Grotte



Fascia di rispetto della ferrovia - D.P. n. 753 del 11/07/80



Fascia di rispetto dalle sedi stradali - secondo il nuovo codice della strada



Perimetro cave attive di coltivazione e fascia di rispetto

**Vincoli Garbi Civili e fascia di rispetto**



Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza: fenomeni di frana per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche; con alluvionali di detrito, colate di fango e detriti; aree interessate da inondazioni e alluvionamenti di particolare gravità



Pozzi acqua potabile e fascia di rispetto nella quale non è consentita alcuna antropizzazione



Pozzi acqua non potabile



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio frana molto elevato



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio idraulico molto elevato



Corsi d'acqua Fascia di rispetto a 50 metri dall'alveo \*



Corsi d'acqua interrati



Aree caratterizzate da: cave storiche "a fossa" cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavit sotterranee antropiche \*



Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti \*



Aree con presenza di: falde acquifere subaffioranti o a piccola profondità \*



Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse \*



Aree caratterizzate dalla presenza di "Qanat" \*



Faglie e Sovrascorrimenti Fasce di rispetto 30m



## Dati Catastali



**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Palermo  1



Stralcio catastale  
Foglio n.89 part.IIa 2994  
Scala 1:2000

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PALERMO ( Codice: G273)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di PALERMO</b> <b>Foglio: 89 Particella: 1336</b>

### Numero di mappe soppresso dal 18/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito		
						ha	are ca			Dominicale	Agrario	
1	89	1336		-	SOPPRESSO	00	00					<b>Tipo mappale del 18/02/2013 protocollo n. PA0048870 in atti dal 18/02/2013 presentato il 18/02/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 48870.1/2013)</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		0					

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 2993 - foglio 89 particella 2994

### Situazione dell'Immobile dal 28/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito		
						ha	are ca			Dominicale	Agrario	
1	89	1336		-	ORTO IRRIG 2	1	73 09	E1	Euro 683,86	Euro 223,48		<b>VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2012 protocollo n. PA0416241 in atti dal 28/11/2012 REG. E INTROD. IN MAPPA DEL T. M. 309/84 (n. 271683.1/2012)</b>
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 2978 - foglio 89 particella 2979

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2017

### Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 14/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
1	89	1336		-	ORTO IRRIG 2	2	15	15	E1	Euro 850,04 L. 1.645.898	Euro 277,79 L. 537.875	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1979 in atti dal 20/03/1991 (n. 958485)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		72956						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 441

### Situazione dell'Immobile dal 20/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
1	89	1336		-	U	2	15	15				FRAZIONAMENTO in atti dal 20/03/1991 (n. 973)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		29176						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 135

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI PALERMO con sede in PALERMO	80016510820	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 18/02/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 14/05/1979 protocollo n. PA0010885 in atti dal 14/01/2013 Sede: PALERMO Registrazione: Sede: ERRATA DV 9584/85-ISTZ. 10869/13 (n. 1820.1/2013)	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ANTONOMO PER LE Della;ISTITUTO ANTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 14/05/1979
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1979 Voltura in atti dal 20/03/1991 Repertorio n.: 68934 Rogante: ROCCA Sede: PALERMO Registrazione: UR Sede: PALERMO n: 1189 del 01/06/1979 (n. 958485)	

### Situazione degli intestati dal 20/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENFRATELLO Alessandra;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 14/05/1979

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2017

2	BENFRATELLO Guglielmo;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 14/05/1979
3	BENFRATELLO Luisa;MAR CUSIMANO FU SALVATORE		Comproprietario fino al 14/05/1979
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Frazionamento in atti dal 20/03/1991	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	89	135		-	U	2	65 34				Impianto meccanografico del 08/03/1988
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	29176				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/05/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUNICIPIO DI PALERMO con sede in PALERMO	80016350821	fino al 01/12/1993
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1981 Voltura in atti dal 21/03/1991 Repertorio n.: 62960 Rogante: SCHIFANI ANTONINO Sede: PALERMO Registrazione: UR Sede: PALERMO n: 11064 del 15/05/1981 (n. 741281	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENFRATELLO Alessandra;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 07/05/1981
2	BENFRATELLO Guglielmo;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 07/05/1981
3	BENFRATELLO Luisa;MAR CUSIMANO FU SALVATORE		Comproprietario fino al 07/05/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 08/03/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2017

### Situazione dell'Immobile dal 18/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	89	2993		-	ORTO IRRIG 2	1	56 30	E1	Euro 617,52	Euro 201,81	Tipo mappale del 18/02/2013 protocollo n. PA0048870 in atti dal 18/02/2013 presentato il 18/02/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 48870.1/2013)
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 1336

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 2994

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 18/02/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI PALERMO con sede in PALERMO	80016510820	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 19/04/2013
DATI DERIVANTI DA		del 18/02/2013 protocollo n. PA0048870 in atti dal 18/02/2013 Registrazione: presentato il 18/02/2013 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 48870.1/2013)	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 28/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	89	1336		-	ORTO IRRIG 2	1	73 09	E1	Euro 683,86	Euro 223,48	VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2012 protocollo n. PA0416241 in atti dal 28/11/2012 REG. E INTROD. IN MAPPA DEL T. M. 309/84 (n. 271683.1/2012)
Notifica						Partita					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 2978 - foglio 89 particella 2979

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2017

### Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 14/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
1	89	1336		-	ORTO IRRIG 2	2	15	15	E1	Euro 850,04 L. 1.645.898	Euro 277,79 L. 537.875	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1979 in atti dal 20/03/1991 (n. 958485)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		72956				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 441

### Situazione dell'Immobile dal 20/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz	Reddito			
						ha	are		ca		Dominicale	Agrario
1	89	1336		-	U	2	15	15				FRAZIONAMENTO in atti dal 20/03/1991 (n. 973)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>		29176				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 135

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI PALERMO con sede in PALERMO	80016510820	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 18/02/2013
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VOLTURA D'UFFICIO del 14/05/1979 protocollo n. PA0010885 in atti dal 14/01/2013 Sede: PALERMO Registrazione: Sede: ERRATA DV 9584/85-ISTZ. 10869/13 (n. 1820.1/2013)	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/05/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ANTONOMO PER LE Della;ISTITUTO ANTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 14/05/1979
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/1979 Voltura in atti dal 20/03/1991 Repertorio n.: 68934 Rogante: ROCCA Sede: PALERMO Registrazione: UR Sede: PALERMO n: 1189 del 01/06/1979 (n. 958485)	

### Situazione degli intestati dal 20/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENFRATELLO Alessandra;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 14/05/1979

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2017

2	BENFRATELLO Guglielmo;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 14/05/1979
3	BENFRATELLO Luisa;MAR CUSIMANO FU SALVATORE		Comproprietario fino al 14/05/1979
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Frazionamento in atti dal 20/03/1991	

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	89	135		-	U	2	65	34				Impianto meccanografico del 08/03/1988
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	29176					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 07/05/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUNICIPIO DI PALERMO con sede in PALERMO	80016350821	fino al 01/12/1993
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/05/1981 Voltura in atti dal 21/03/1991 Repertorio n.: 62960 Rogante: SCHIFANI ANTONINO Sede: PALERMO Registrazione: UR Sede: PALERMO n: 11064 del 15/05/1981 (n. 741281	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENFRATELLO Alessandra;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 07/05/1981
2	BENFRATELLO Guglielmo;FU SALVATORE		Comproprietario fino al 07/05/1981
3	BENFRATELLO Luisa;MAR CUSIMANO FU SALVATORE		Comproprietario fino al 07/05/1981
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 08/03/1988	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Documentazione fotografica



**UNIONE EUROPEA**  
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Palermo  1



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



**Comune di Palermo**  
**Area Infrastrutture**  
**Settore Opere Pubbliche - Ufficio Edilizia Pubblica**

Via Ausonia, 69 - 90144 Palermo tel. 091 7401803 fax 091 7402608  
e - mail ediliziapubblica@comune.palermo.it

GRUPPO DI  
PROGETTAZIONE

arch. Tiziana Benfante  
ing. Calogero Vinci  
ing. Leonardo Triolo

**PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL  
CENTRO SOCIALE IN VIA DI VITTORIO  
ALLO SPERONE**

- STUDIO DI FATTIBILITA' -



- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -

IL CAPOGRUPPO  
(Arch. Tiziana Benfante)

# RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## **Progetto di ristrutturazione ed adeguamento sismico del Centro Sociale in Via Di Vittorio allo Sperone**

### **Premessa**

Il progetto prevede la ristrutturazione di un immobile di proprietà comunale, realizzato dallo IACP insieme ad altri edifici scolastici e residenziali nel quartiere Sperone.

Il Comune, con delibera n°2606 del 20 luglio 1972, ha delegato lo IACP di Palermo, su richiesta di quest'ultimo e ai sensi dell'art.60 della L.865, a porre in essere le procedure necessarie per pervenire all'acquisizione del terreno, oggetto della concessione stipulata l'8/11/1973 rep.n. 183707. Il Comune ha inoltre autorizzato lo IACP ad espropriare le aree e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella convenzione, indispensabili per il quartiere, e alla costruzione di un asilo nido e di un centro sociale.

Quest'ultimo edificio non fu mai utilizzato per tale destinazione d'uso, più volte vandalizzato, oggi versa in pessime condizioni.

L'intervento, che prevede anche l'adeguamento alle normative vigenti, è l'occasione per una riqualificazione territoriale necessaria in una delle tante aree degradate nella periferia della città di Palermo.

### **Il Sito**

L'area in esame è sita nel quartiere Sperone, a sud della città, nella II Circoscrizione e prospetta su Largo S. Cammarreri Scurti e viale Di Vittorio. Per quanto riguarda i dati catastali dell'immobile, con nota del 03/07/2012 prot. n°495363, lo I.A.C.P. ha comunicato di avere avviato le procedure d'incarico per il frazionamento e la catastazione dell'edificio in esame pertanto, ad oggi, risulta individuato al Catasto Terreni nel F. 89 p.lla 1336.

L'immobile si presenta a due elevazioni fuori terra in un'area recintata ed, al suo interno, ospita un piccolo anfiteatro in c.c.a.. Attualmente tutta la struttura versa in stato di totale abbandono.

Nel quartiere sono pressoché assenti attività commerciali, a meno di un panificio, il cui fabbricato è ad una elevazione fuori terra, ed un supermercato in via Di Vittorio. L'area è quindi totalmente priva di servizi e pertanto ad alto rischio sociale.

## **Destinazioni e vincoli**

Una parte del quartiere Sperone è interessato dal P.R.U. che prevede una serie di interventi di riqualificazione ad esempio per spazi pubblici, la modifica della viabilità esistente attraverso anche la realizzazione di nuovi tratti viari per una migliore fruibilità territoriale. Inoltre, è in fase di realizzazione la nuova linea tranviaria.

## **Descrizione dei luoghi**

L'edificio, oggetto del progetto di ristrutturazione, è costituito da due parti di forma triangolare (corpo A ad una elevazione f.t., il corpo B a due elevazioni f.t.) incernierati da un corpo scala circolare ai cui lati si affiancano due corpi ad una elevazione f.t. che ospitano i bagni. La distribuzione degli ambienti avviene su quattro quote diverse (m +0,00; +0,58+1,30;+4,00) più quelle di copertura attualmente irraggiungibili.



**- Vista dall'anfiteatro -**



Il fabbricato è stato realizzato tutto in c.c.a. ed, in alcuni ambienti, è stata realizzata una controparete. Le pareti esterne sono in parte in cemento a vista e intonaco colorato. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle e gli infissi con grate, sono in ferro. L'ingresso all'immobile avviene da Largo S. Cammarreri Scurti e, percorrendo n. 8 gradini esterni, si raggiunge la quota + 1,30 dove si trova la hall d'ingresso.



**- Hall d'ingresso -**

Da qui si accede direttamente a due vani destinati ad Uffici e ad un corpo scala circolare costituito da due rampe a tenaglia che, scendendo, conducono alla quota + 0,58 dove si trovano i bagni e dopo pochi gradini si raggiunge la Sala Conferenza.



**- Bagni -**



**- Scalone centrale -**

Dal piano terra (quota m +1.30) , uno scalone centrale al corpo scala conduce al tavoliere e da lì alle rampe a tenaglia per poi giungere al primo piano (quota +4.00) dove si trova un piccolo disimpegno che distribuisce due aule.



**- Rampa scala circolare -**



**- Aula -**

## **Il Progetto**

Dopo un'attenta analisi effettuata sui luoghi si è potuto constatare che l'edificio, anche a causa degli atti vandalici, appare in condizioni di degrado avanzato. Dovrà pertanto essere adeguato alle normative vigenti per gli aspetti architettonico – funzionali, impiantistici, strutturali. Per un incendio avvenuto all'interno della sala conferenze sarà inoltre necessario effettuare delle prove di carico del solaio prima di proporre qualsiasi realistica soluzione progettuale. I sopralluoghi effettuati, infatti, non hanno evidenziato gravi degradi strutturali apparenti. Tuttavia le soluzioni tecniche che saranno proposte dovranno essere supportate da una campagna accurata di prove diagnostiche finalizzate sia alla valutazione dello stato di conservazione dei materiali (prove di carbonatazione, corrosione delle armature, ..... ) sia all'efficienza strutturale (prove di carico, individuazione con parcometro dei ferri, prelievo dei campioni attraverso il carotaggio, prove di schiacciamento).



**- Sala Conferenze -**

Inoltre, si è prevista la rimozione e la nuova realizzazione degli infissi, delle tramezzature, delle finiture interne ed esterne nonché, la sistemazione del locale tecnico e del suo accesso.

Per accedere ai piani di copertura (per pulizia e manutenzione) è stata prevista una scala in ferro da realizzarsi al di sopra dello scalone.



### **- Locale Termico -**

Per quanto riguarda gli impianti, oltre alla rimozione ed al rifacimento di quello elettrico, interno ed esterno, ed idrico-sanitario, si è previsto di dotare l'immobile anche dell'impianto di condizionamento e dell'antintrusione.

Il progetto prevede inoltre la sistemazione dell'area esterna, che circonda l'immobile, composta dall'anfiteatro, spazi a verde, percorsi e recinzione.

Tutti gli interventi sopra descritti saranno realizzati nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare per l'abbattimento delle barriere architettoniche si è previsto l'acquisto di un "saliscale" vista l'impossibilità di realizzare un elevatore all'interno o all'esterno dell'edificio per via dei quattro dislivelli, ravvicinati e su tre direzioni diverse, che dovrebbe servire.

### **Dati metrici del manufatto**

I dati metrici relativi all'intervento sono i seguenti:

Area: circa mq 2614,0

Superficie lorda edificio: p. terra mq 247,70

p. primo mq 107,30

Cubatura edificio: mc 1360,20

Superficie anfiteatro: mq 407,0

Superficie area esterna: circa mq 1959,30

### Quadro economico

Per determinare i costi relativi la costruzione si è utilizzato il prezzario Regione Sicilia 2009.

Le somme necessarie per l'intervento sono così ripartite:

<b>A.</b>	<b>Lavori distinti in:</b>		<b>€ 678.038,72</b>
	Lavorazioni a corpo		€ 318.982,60
	Lavorazioni a misura		€ 359.056,12
	<i>da suddividersi in:</i>		
	A1 Lavorazioni da sottoporre a ribasso		<b>€ 654.307,36</b>
	A2 Oneri per sicurezza		<b>€ 23.731,36</b>
<b>B</b>	<b>Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>		<b>€ 288.665,93</b>
	B1 Allacciamenti a pubblici servizi		€ 15.000,00
	B2 Imprevisti (10% di A compresa IVA )		€ 75.940,34
	B3 Spese tecniche:		€ 23.560,77
	B3.3 Collaudo statico e tecnico amministrativo	€ 10.000,00	
	B3.4 Incentivo ex art. 92 del Codice dei contratti	€ 13.560,77	
	B4 Spese per autorizzazioni		€ 5.000,00
	B5 Spese per pubblicità		€ 5.000,00
	B6 Spese per accertamenti e indagini previsti dal capitolato compresa IVA 23,5%		€ 30.000,00
	B7 Acquisto attrezzatura tecnica compresa IVA 23,5%		€ 7.000,00
	B8 IVA al 12% su A		€ 81.364,65
	B9 Contributo Autorità LL.PP.		€ 375,00
	B10 Oneri di accesso a discarica IVA compresa		€ 25.000,00
	B11 Accantonamento art. 26		€ 2.000,00
	B12 Opere d'arte (< 2% di C, L.717/1949 e s.m.)		€ 13.425,18
	B13 Assicurazione dei progettisti		€ 5.000,00
<b>C</b>	<b>Totale</b>		<b>€ 966.704,65</b>

## Categorie omogenee

1	Opere generali	Prevalente	OG1	€ 518.038,72	76,40%
Ai sensi dell'art. 170 comma 1 del DPR 207/2010 i lavori sopra descritti appartenenti alla categoria prevalente sono subappaltabili nella misura massima del 30% ad imprese in possesso dei requisiti necessari					
2	Opere specializzate	Scorporabile e subappaltabile	OG11	€ 160.000,00	23,60%
I lavori sopra descritti appartengono a categorie generali e specializzate diverse da quella prevalente indicate come a "qualificazione obbligatoria" nell'allegato "A" nel DPR 207/2010 d'importo superiore a € 150.000 ovvero superiore al 10% dell'appalto (art.108 comma 3 DPR 207/2010); possono essere realizzate dall'appaltatore solo se in possesso dei relativi requisiti di qualificazione per la categoria pertinente; in caso contrario essi devono essere realizzati da un'impresa mandante qualora l'appaltatore sia un'associazione temporanea di tipo verticale ovvero devono essere indicati obbligatoriamente in sede di gara come da subappaltare ed affidate ad un'impresa subappaltatrice. In ogni caso l'esecutore (sia esso impresa mandante, sia subappaltatore) deve essere in possesso dei requisiti necessari.					

## Cronoprogramma

I tempi previsti per la redazione del progetto sono così distribuiti:

- preliminare: 30 gg.
- definitivo: 60 gg.
- esecutivo: 60 gg.

## Elementi essenziali dello schema di contratto

Le opere saranno realizzate a corpo e a misura così come stabilito dall'art. 53 comma 4 del codice degli appalti.

Il contratto sarà appaltato mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 56 del Codice.

Il criterio di selezione delle offerte che verrà adottato sarà quello del prezzo più basso determinato mediante "offerta a prezzi unitari" (art. 82 comma 3 del Codice) .

Arch. Tiziana Benfante



**Comune di Palermo**  
**Area Infrastrutture**  
**Ufficio Opere Pubbliche - Servizio Edilizia Pubblica**

Via Ausonia, 69 - 90144 Palermo tel. 091 7401803 fax 091 7402608  
 e - mail ediliziapubblica@comune.palermo.it

**GRUPPO DI STUDIO**

arch. Tiziana Benfante  
 ing. Calogero Vinci  
 ing. Leonardo Triolo

**PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL CENTRO SOCIALE IN VIA DI VITTORIO ALLO SPERONE**

- STUDIO DI FATTIBILITA' -

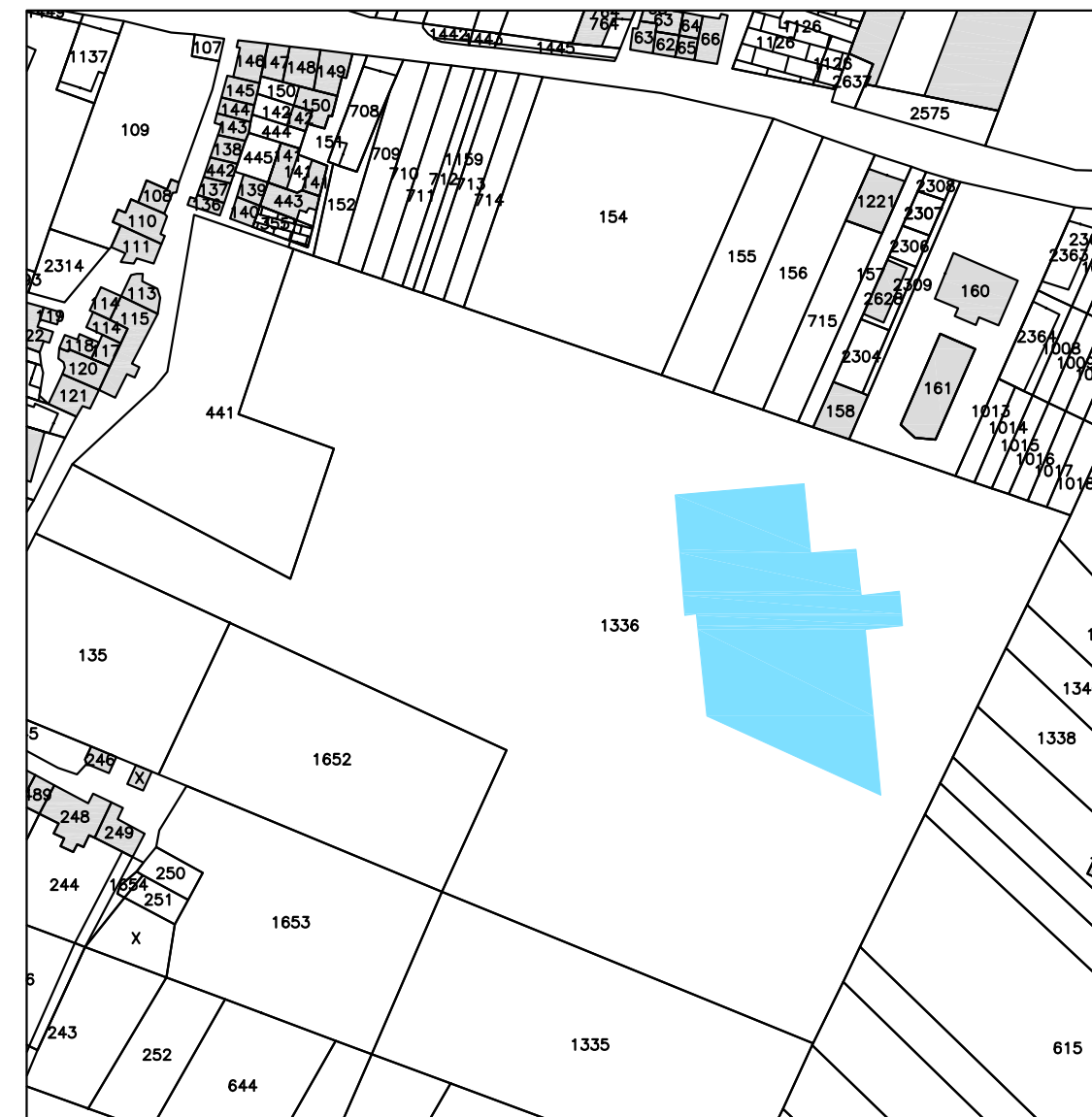


- ELABORATI GRAFICI -

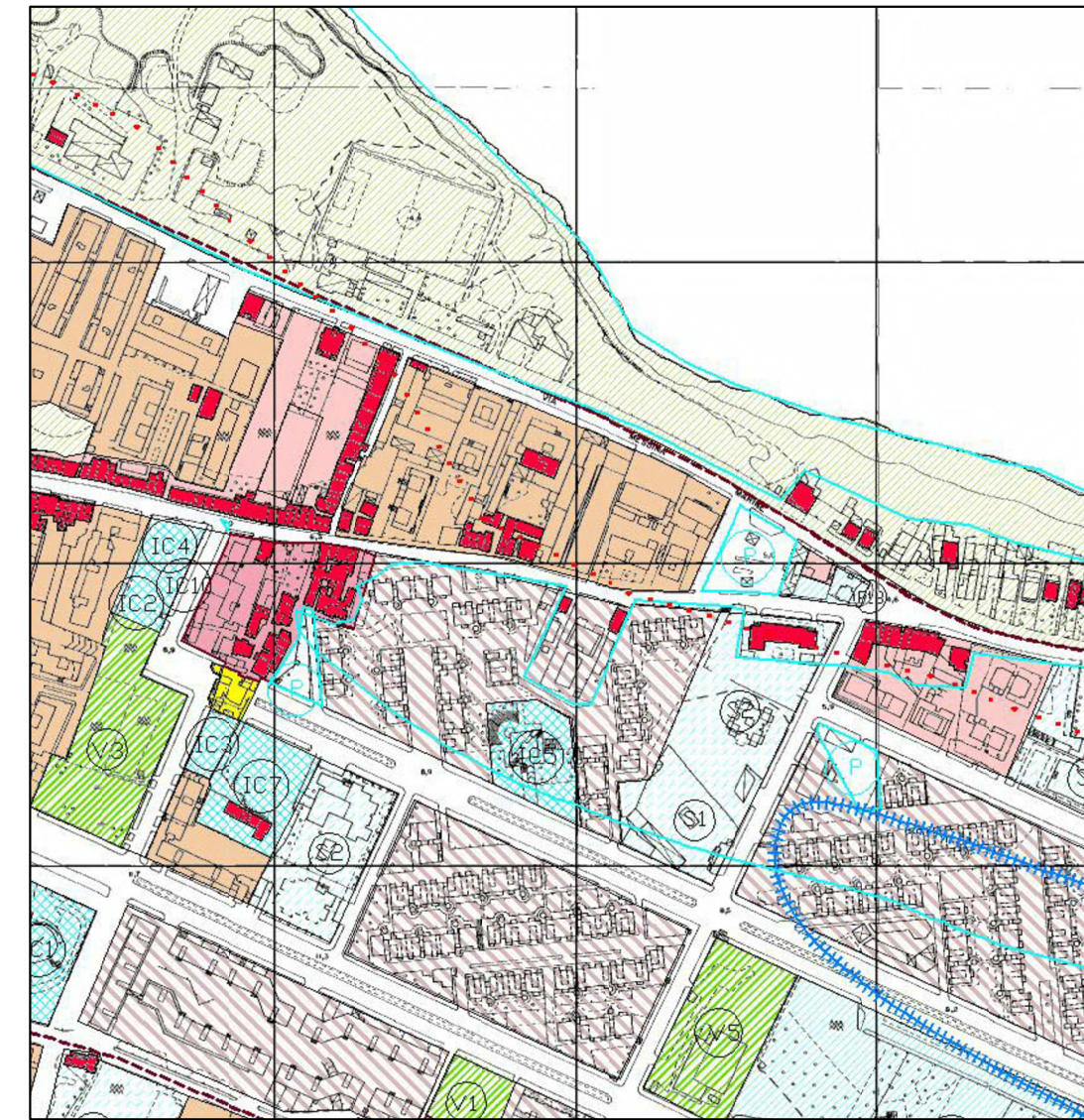
IL REFERENTE  
 (Arch. Tiziana Benfante)



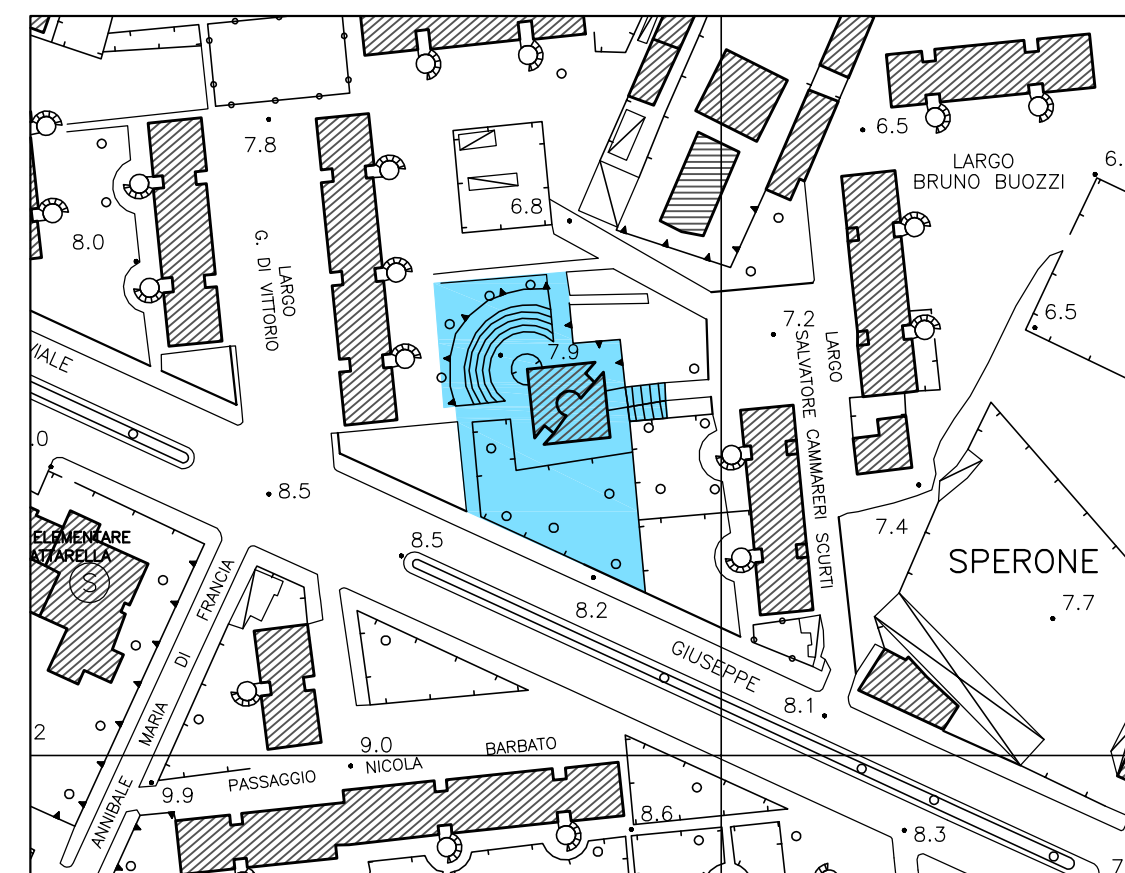
COROGRAFIA - SCALA 1/10000



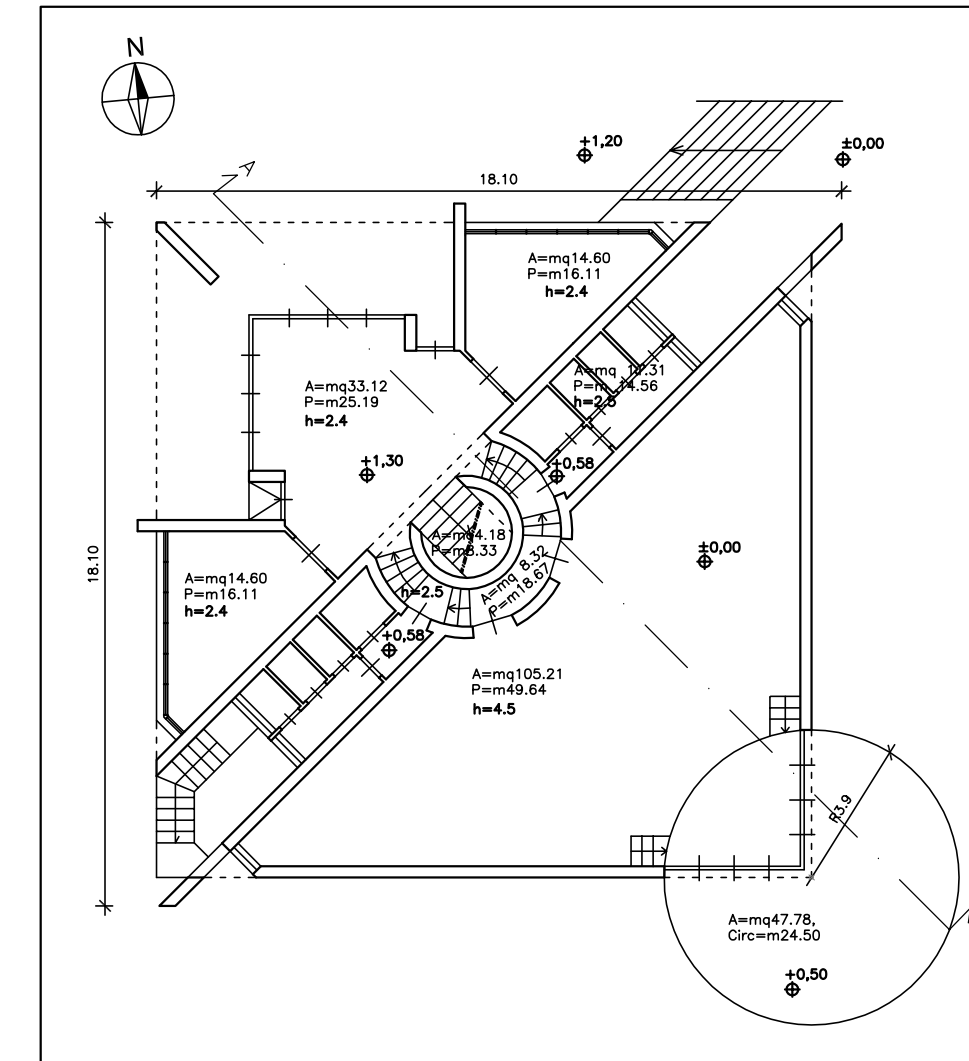
STRALCIO CATASTO TERRENI F. 89 P.LLA 1336 - SCALA 1/2000



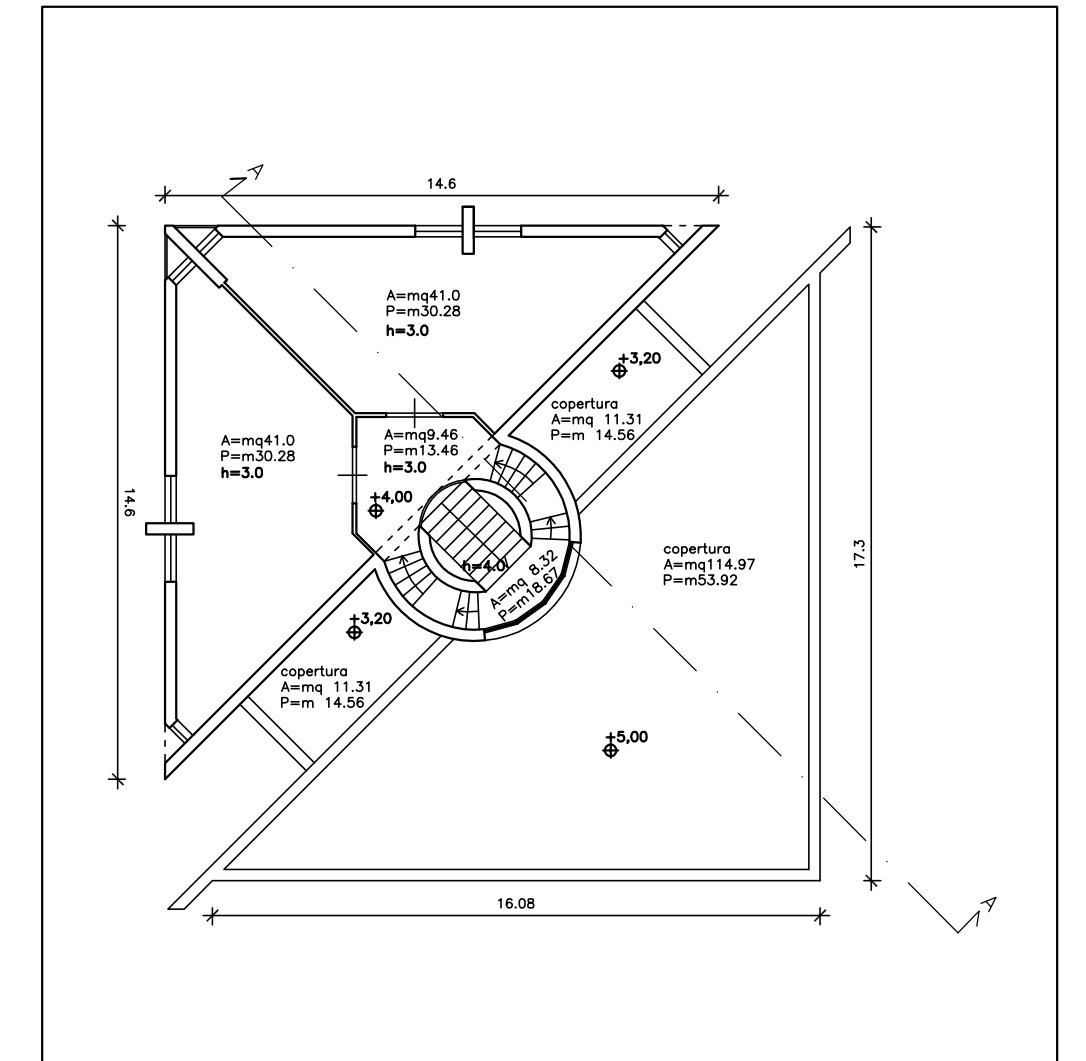
STRALCIO P.R.G. F. 5014- SCALA 1/5000



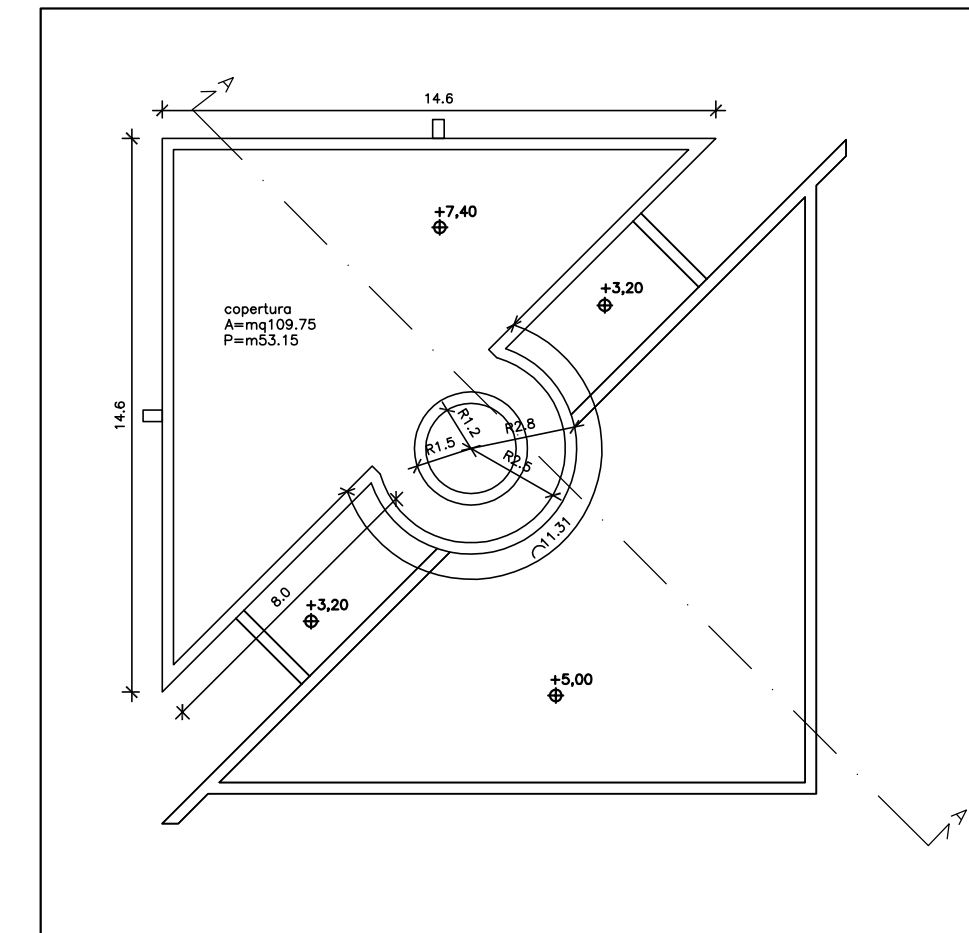
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO F. 50- SCALA 1/2000



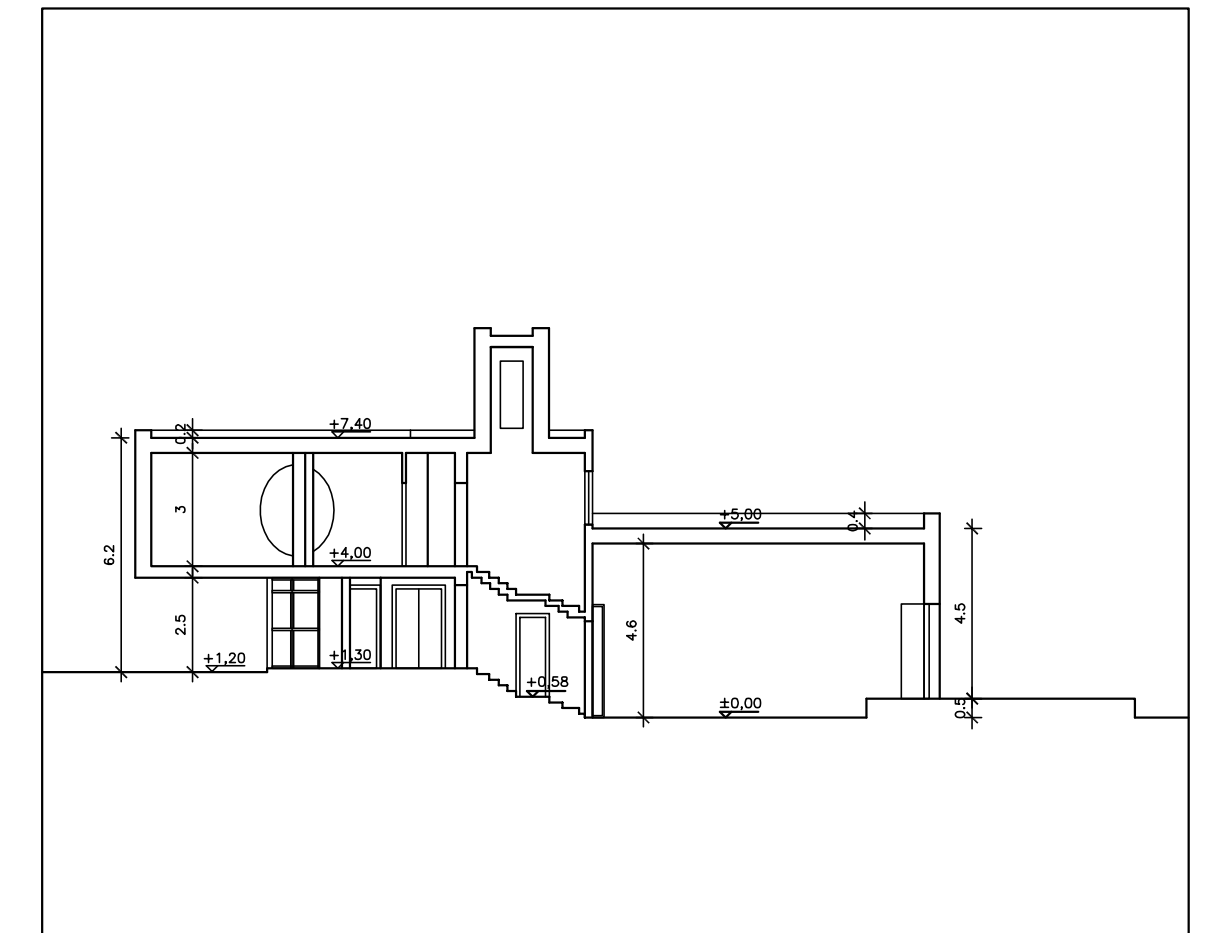
PIANTA PIANO TERRA- SCALA 1/200



PIANTA PIANO PRIMO- SCALA 1/200



PIANTA DELLE COPERTURE- SCALA 1/200



SEZIONE A-A - SCALA 1/200